



תכנית מס': נס\202

דברי הסבר לתכנית

תכנית פינוי בינוי לפי הנחיות ונוהלים של משרד הבינוי והשיכון.  
לצורך פינוי 3 בינוי המגורים הקיימים בתחילת רח' הבנים מתוכננת תכנית זו  
שעיקרה: תכנון מבנה משרדים עם קומה מסחרית בפינת הרחובות וייצמן והבנים,  
תכנון 2 מבני מגורים של 32 יח"ד, ותכנון שני מבני מגורים חדשים של 12 יח"ד  
ו-12 יח"ד במקום המגורים הישנים סה"כ 56 יח"ד + מסחר ומשרדים. קצה רח'  
ביאליק יהיה כביש במקום שצ"פ.

עמוד זה אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.

(1) מקום התכנית:

מחוז: המרכז.

נפה: רחובות.

מרחב תכנון מקומי: נס-ציונה.

גוש: 3637 חלקות: 617, 605, 410, 124.

ח"ח: 5, 25, 618, 619, 634.

כתובת: הרחובות: הבנים 2,4,6, ביאליק 3, גבעתי 2, גובל בויצמן.  
עיריית נס ציונה מ.מ.י. וחוכרים אחרים. בעל הקרקע: (2)

יזם התכנית: (3) עיריית נס ציונה.

מתכנן התכנית: (4) קינסקי אדריכלים ומתכנני ערים, טל: 03-5335322  
פקס: 03-5336891

שטח התכנית: (5) 9,235 מ"ר.

גבולות התכנית: (6) תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

מסמכי התכנית: (7)

7.1 הוראות התכנית: סה"כ 11 דפים.

7.2 התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ 1:500.

7.3 תכנית בינוי, המהווה מסמך מנחה לעקרונות הבינוי.

7.4 נספח תנועה וחניה, המהווה מסמך מנחה להסדרי התנועה והחניה לתכנית זו.

7.5 נספח נוף המהווה מסמך מנחה לפיתוח השטח בתכנית זו.

7.6 תחולתם של מסמכי התכנית:

במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם, יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן: (1) הוראות התכנית.

(2) תשריט.

(3) נספחים.

7.7 נספחים מנחים ומחייבים:

7.7.1 נספח בינוי מנחה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי, ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

7.7.2 נספח נוף מנחה: נספח הנוף הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנספח זה ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

7.7.3 נספח תנועה מנחה: נספח התנועה הוא מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנספח זה. תקן החניה שבנספח הינו מחייב ככל שלא יסתרו הוראות תכנית זו.

7.7.4 שינוי לנספחים באישור ועדה מקומית לא יהווה סטיה ניכרת לתכנית, כל עוד הם עומדים בעקרונות המפורטים בתקנון התכנית ולא סותרים הוראות תכנית זו.

#### **(8) יחס לתכניות:**

בכל מקרה של סתירה בין תכניות מתאר מקומיות, או מפורטות החלות על שטח תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.  
הוראות תכניות נס"ל 1, נס"ל 2, נס"ל 21\ב', נס"ל 6\1 על תיקוניהן, החלות על שטח התכנית תשארנה בתוקפן למעט ההוראות אשר שונו בתכנית זו.

#### **(9) מטרות התכנית:**

פינוי המבנים הקיימים במגרשים 124, 1002, 1001 ו-410 הסמוכים לרחובות הבנים ויצמן לצורך הקמת 56 יח"ד במבנים בני 5-6 קומות על עמודים ומבנה מסחר ומשרדים וזאת ע"י:  
9.1 קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה לחלקות.  
9.2 שינוי יעוד ממגורים ג' ושצ"פ לשטח מגורים מיוחד, שפ"פ ומגרש למסחר ומשרדים.  
9.3 קביעת זכויות והוראות הבניה ותנאים להיתר הבניה.  
9.4 קביעת זכות מעבר במגרש 1002 לציבור לצרכי החניה העילית.  
9.5 חיבור רחוב ביאליק לרחוב ויצמן ע"י שינוי יעוד משצ"פ לדרך כפי שקיים בפועל.

#### **(10) רשימת האזורים השימושים והתכליות:**

**10.1 אזור מגורים מיוחד:** מסומן בתשריט בגוון כתום בהיר עם קו כתום כהה מסביב.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- ב. במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין לשימוש דיירי הבנין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

#### **10.2 אזור מגורים ג' צהוב בהיר.**

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. בקומות: דירות מגורים, מבואות קומתיים, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- ב. במרתפים: מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין לשימוש דיירי הבנין, חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה, מתקנים טכניים והנדסיים מרחבים מוגנים.
- ג. בקומת הקרקע: לובי כניסה, מחסנים דירתיים, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, דירות מגורים, תותר הצמדת חצר פרטית.

**10.3 אזור למסחר ומשרדים:** מסומן בתשריט בצבע אפור בהיר ועליו קווקו אלכסוני באפור כהה מותחם בקו ורוד.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. חנויות למסחר בקומת קרקע. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי, לא תותר אחסנה פתוחה וחצרות אריזה.
- ב. משרדים, מרפאות, מעבדות, בית רופאים, מכונים, בתי מרקחת, וכו'.
- ג. שרותים בנקאיים ופיננסיים כגון: בנקים, חברות ביטוח – סוכנויות וכו'.
- ד. מסעדות ובתי קפה, מזנונים.
- ה. חנויות לשרותים אישיים.
- ו. שטחי חניה.
- ז. מרכז חלוקת דואר.
- ח. מתקנים טכניים והנדסיים.
- ט. מרתפים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים.

**10.4 שטח פרטי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה.**

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בתכנית נס/1/1 וכן התכליות הבאות:

- א. מתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעיות.
- ב. גינון.
- ג. שטח זה יכלל במניין השטחים לצורך חישוב סה"כ אחוזי הבניה של מגרש 1001 הצמוד אליו.
- ד. ניתן להצמיד בטאבו שטח זה לדירות הגן הצמודות אליו.

**10.5 אזור לדרכים: מסומן בתשריט בצבע:**

דרכים חדשות – אדום

דרכים קיימות – חום

באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרת דרך בתכנית נס/1/1 על תיקוניה וכן התכליות הבאות:

- א. דרכים וקווי תשתיות.
- ב. תמרורים ורמזורים.
- ג. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.
- ד. מפרצי חניה וחניות.
- ה. פיתוח סביבתי.
- ו. מתקנים הנדסיים לתשתיות.

**10.6 זכות מעבר לציבור: מסומן בתשריט בקווים שחורים אלכסוניים.**

לחניה העילית תירשם זיקת הנאה בטאבו לטובת הציבור, ביחס לזכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב.



## 11) הוראות בניה:

11.1 זכויות הבניה מפורטות בטבלת הזכויות בעמ' 6

### 11.2 הוראות כלליות:

11.2.1 קווי בנין ומרווחים: קוי בנין – כמסומן בתשריט ולפי המופיע בטבלה. קו בנין לאלמנטי פיתוח מבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י תקנון זה ועל פי המופיע בתכנית פיתוח שתאושר בעתיד.

11.2.2 קו הבנין האחורי במגרש 1001 יהיה 7 מ' בשתי קומות תחתונות, 12 מ' בקומות מעל.

11.2.3 קו הבנין במגרש 1002 בחזית המסחרית לויצמן יהיה 0-4 מ' ויקבע סופית בתכנית הבינוי ולכיוון רח' הבנים 0-4 מ' ובגובה 2 קומות. החל מהקומה השלישית תהיה נסיגה של 2 מ'. עומק הקולונדה 4 מ' וגובהה 5 מ'.

11.2.4 תכנית הבינוי למבנה במגרש 1002 תתייחס למקומו במפגש הרחובות ויצמן והבנים ולסביבתו. לא ניתן לגדר את גבול המגרש ליד החנויות במגרש 17, הגידור יהיה באיזור הרמפה בלבד.

### 11.2.5 חניה:

א. החניה תהיה בתחום המגרש עד קוי המגרש מלבד למגרש 1002 שלו חניה גם במגרש 1001.

ב. תקן החניה כמפורט בנספח החניה הינו מחייב ובכל מקרה לא יפחת מתקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

ג. החניה העילית תהיה מסוג: "חניית מטע": עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש.

ד. ינתן פתרון בתוך המגרש לחלחול מי נגר עילי.

ה. הכניסה לחניה לחלקה 410 תהיה מרח הבנים וברוחב 3.0 מ'. הכניסה למגרש 1001 תהיה מרח' הבנים בצידו המזרחי ברוחב 5.0 מ'. ניתן לאחד בהסכמה רמפות של מגרשים 410 ו-1001 לקבלת רמפה משותפת.

ו. במגרש 1001 במרתף ראשון תהיה חניה למגורים.

ז. חניה למבנה המסחר והמשרדים תהיה במגרש 1002 ובמגרש המגורים 1001 במספר מרתפים כנדרש. הכניסה תהיה אך ורק ממרתף מבנה המשרדים שבמגרש 1002.

ח. במגרש 1002 תירשם זיקת הנאה לציבור בחניה העילית וללא תשלום.

ט. החניה למגרשים 410, 124, 1001, 1002 תהיה תת קרקעית בנוסף לסעיף 9.4, העלאת החניה התת קרקעית אל מעל הקרקע תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

11.2.6 מחסנים באזורי מגורים בבניה רוויה: הקמתם תותר במרתף ומעל מפלס הקרקע בתחום קונטור המבנה.

(1) תותר הקמת מחסן דירתי אחד ליח"ד בשטח של עד: 4 מ"ר.

(2) תותר הקמת מחסן משותף אחד לבנין בשטח של עד: עד 3 מ"ר ליח"ד.

11.2.7 מרתפים: הקמת מרתפים תותר בהתאם להוראות תכנית נס/2/1 ונס/1\2\ב' ובהתאם להוראות הבאות:

(1) באזורי מגורים:

גובה המרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ' נטו.

חלונות: גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ

(2) תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1 מ' מפני הקרקע הצמודה למרתף.

### 11.2.8 גגות:

מתקנים הנדסיים על גגות:

לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.

קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.  
מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.

### 11.2.9 חזיתות הבניינים: בהתאם להוראות תכנית נס\מק\611

#### (1) צנרת גלויה:

- א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.
- ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.

#### (2) מזגנים ומיזוג אויר:

- א. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.
- ג. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.

#### (3) פרגולות:

- א. תותר הקמת פרגולות באזור מגורים ג' איזור מגורים מיוחד ובמבנה המסחר המיוחד.
- ב. באזור מגורים בבניה רוויה תותר בניית פרגולות אחידות במרפסות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.
- ג. תותר הקמת פרגולות בכל האזורים המיועדים לציבור.

### (12) תכניות:

12.1 כללי: תכניות כוללות לכל תחום התכנית, כמפורט להלן יוגשו לאישור מהנדס העיר

כתנאי להוצאת היתרי בניה:

- א) תכנית בינוי.
- ב) תכנית פיתוח.
- ג) תכנית תשתיות.

12.2 תכנית בינוי: התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת

שתדרש ע"י מהנדס העיר.

תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:

- א) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
- ב) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.
- ג) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
- ד) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.
- ה) במסגרת תכנית הבינוי יבדקו פתרונות לפינוי אשפה גז ופריקת סחורות של המבנה הקיים במגרש 17.

12.3 תכנית פיתוח: התכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה

נוספת שתדרש ע"י מהנדס העיר.

תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:

- א) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר".
- ב) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.
- ג) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- ד) צוברי גז ו"מבני תשתיות".



ה) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.  
ו) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.

ז) תכנית שתילה ונוף.

ח) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.

ט) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים.

י) פתרון הניקוז כפי שיפורט בסעיף 12.5.3

**12.4 תכנית עיצוב ארכיטקטוני:** היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יוכן על ידי בעלי-הזכויות בקרקע, באמצעות מתכנן שיאושר על ידי הועדה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר.

**12.5 תשתיות:** לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני הכנת התכניות הבאות לכל תחום התכנית והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים כולל בתחומי המגרשים הפרטיים בתחום קווי הבנין על פי אישור מהנדס העיר. לא תהיה נגישות ישירה לרכב מרח' ויצמן למגרש 1002.

#### **12.5.1 תכניות לביוב:**

א. חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן העירוני לטיפול בשפכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת העירונית.

\* כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

**12.5.2 מים:** תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.

**12.5.3 ניקוז:** תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. תכנון ניקוז במגרשים פרטיים ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך תיקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכסית והשיפועים. כהנחיה 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או ינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר. הועדה תהיה רשאית לפתור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ולאו על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

**12.5.4 טלפון ותקשורת הטל"כ:** תוכן תכנית למערכת קווי הטלפון והתקשורת המערכת תהיה במשק תת קרקעי.

א. תכנית רשת הטלפון תערך ע"י ו/או עפ"י הנחיות חברת בזק.

ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים, המסחר והמשרדים ו/או באזורים לצרכי ציבור ואזורי שצ"פ.

#### **12.5.5 גז:**

א. תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים.

ב. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" בתחומי המגרשים וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לענין.

### **12.5.6 מבנים הנדסיים:**

- א. בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים הנדסיים בתחום התכנית אשר ישולבו במבנה או שיהיו תת קרקעיים.
- ב. כל המבנים הנדסיים יצופו בציפוי מסוג הציפוי של הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס העיר.
- ג. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.
- ד. מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין המפורטים ב"הוראות התכנית".

### **(13) הוראות כלליות לאיכות הסביבה:**

**13.1 כללי:** בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות

המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

**13.2 פסולת:** דרכי הטיפול לאצירת פסולת והבטחת מניעת מפגעים סביבתיים

תברואתיים וחזותיים: ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים, עפ"י תכנית הפיתוח שתוגש.

**13.3 רעש:** בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק)

ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המותרים כדן. לא תותר הפעלת עסקים היוצרים רעש "בלתי סביר".

**13.4 איכות אויר:** תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה

לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

### **13.5 פסולת בנין:**

- א. מיקום שפכי עפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתאום עם מהנדס "הרשות" והמשרד לאיכות הסביבה.

### **(14) תנאים להיתרי בניה:**

**לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:**

**14.1 איחוד וחלוקה:** החלקות במיתחמים המוגדרים בתשריט כשטח לאיחוד וחלוקה,

תאוחדנה ותחולקנה מחדש, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותרשמנה לפי סעיף 125 לחוק. השטחים יחולקו מחדש בהתאם לתשריט על פי תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר על ידי הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תכנית בנין עיר מקומית תכלול: הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע הפינייים להלן.

**14.2** כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים,

ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידיים על פי חלקם היחסי לפי סעיף 69 (12) לחוק.

**14.3** לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית עד להגשת מפה לצרכי רישום בהתאם לתכנית המאושרת.

**14.4 אזור למסחר:** טרם הוצאת היתר בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תיאור מפורט של הפעילות, מערך תשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה. יובטחו פתרונות נפרדים (תשתיות, סילוק פסולת וביוב) לאזור התעסוקה ולאזורי המגורים.

**14.5 פיתוח תשתיות:** התחלת הקמה וביצוע של עבודות תשתית ופיתוח בתחום התכנית "ותשתיות העל" הנדרשת באישור מהנדס העיר.

**14.6 הבטחת ביצוע פינויים:**

א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך להגדרת מתחמי פינוי והתניית הוצאת היתר בניה במימוש פינויים בפועל, אשר יערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן לאחר אישור תכנית זו, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה בסמכות ועדה מקומית.

ב. חלוקת המתחמים והקשר בין המבנים לפינוי להיתרים חדשים תקבע ע"י שמאי כך, שיהיה עודף כלכלי בין הפינויים במתחם להיתר המיועד הקשור בו.

ג. תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם הנו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, לרבות פינוי השטחים המיועדים לשצ"פ, בניני ציבור, ודרכים והבטחת בביצועם בפועל.

**(15) רישום בעלות בשטחי ציבור:**

א. השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים, יופקעו ו/או ירשמו כחוק ע"ש עיריית נס-ציונה.

**(16) גודל המגרשים:** שינויים בגודל המגרשים באישור הועדה המקומית לא יהוו סטייה ניכרת לתכנית ובתנאי שלא יקטנו משטח מגרש מינימלי.

**(17) שלבי ביצוע:**

ניתן לבצע את מבני המגורים בכל מגרש בנפרד: מגורים ג' ומגורים מיוחד. במגורים מיוחד ניתן לבצע את הפרויקט לאחר השלמת המרתף המשרת את המבנה למסחר ומשרדים. לא יוצאו היתרי בניה במגרש 1001 עד להריסת המבנים הקיימים בחלקה 605. היתר הבניה של המגרש חייב לכלול את מרתף החניה שמשמש את מגרש 1002. לא יוצאו היתרי בניה במגרש 1002 עד להריסת כל המבנים הקיימים בחלקה 605, ועד להתחלת בנית המרתף בתחום מגרש 1001 המשמש את 1002. לא תינתן תעודת איכוס למגרש 1002 עד להשלמת בנית המרתף המשמש את המסחר והמשרדים בתחום מגרש 1001.

**(18) היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה בהתאם למפורט בחוק תכנון והבניה.

**(19) ביצוע התכנית:** התכנית תבוצע תוך 7 שנה מיום אישורה במידה ולא יקודמו היתרי בניה בתכנית עד לתום תקופה זו - התכנית על זכויותיה תפקע והזכויות ישובו למצבן על פי תכניות מאושרות טרם אישורה של התכנית שלפנינו.

**(20) זכויות בניה:** ראה טבלה עמוד 6.

חותמת הועדה המקומית

11-3-12

תאריך עדכון אחרון